

CENITVENO POROČILO št. 15/2024

PREDMET CENITVE: Nepremičnine v k.o. 247 Logarovci, obstoječe iz parc. št. 963/6
(stavbno zemljišče)

LASTNICA NEPREMIČNIN: ŽABOTA Metka, Gregorčičeva ulica 49, 9000 Murska Sobota
(delež lastništva 1/1)

ČAS CENITVE: December 2024 (vrednost nepremičnine na dan 4. 11. 2024)

NAMEN CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin za potrebe sodišča (izvršilna
zadeva upnika: DDM INVEST VII, finančne storitve d.o.o., Dunajska
cesta 9, Ljubljana, matična št. 7109806000, zoper dolžnika METKA
ŽABOTA, Gregorčičeva ulica 49, Murska Sobota, EMŠO
1006972505341)

NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Ljutomeru, Prešernova ulica 18, 9240 Ljutomer
(sklep o cenitvi Opr. št. I 6/2024 z dne 7. 10. 2024)

CENILEC: ROMAN ZADRAVEC, inž. gradb., Veščica 8e, 9246 Razkrižje, sodni cenilec od
leta 1991 (odločba Temeljnega sodišča v Murski Soboti št. Su 23/91-25 z dne
6.12.1991)

Okrajno sodišče v Ljutomeru
Okrožna sodnica Martina Lepoša
Prešernova ulica 18
9240 LJUTOMER

ZADEVA: Povzetek cenitvenega poročila

Spoštovani!

Na osnovi vašega naročila (sklep o cenitvi Opr. št. I 6/2024 z dne 7. 10. 2024), sem opravil cenitev tržne vrednosti nepremičnin v k.o. 247 Logarovci, obstoječih iz parc. št. 963/6, ki je stavbno zemljišče.

Cenitveno poročilo bo uporabljeno v izvršilni zadevi upnika: DDM INVEST VII, finančne storitve d.o.o., Dunajska cesta 9, Ljubljana, matična št. 7109806000, zoper dolžnika METKA ŽABOTA, Gregorčičeva ulica 49, Murska Sobota, EMŠO 1006972505341, zaradi izterjave 16.603,72 EUR s pripadki.

Ob upoštevanju vseh navedenih podatkov, hkrati z v nadaljevanju poročila opisanimi omejitvenimi pogoji, z upoštevanjem trenutnih tržnih razmer v regiji ter sledeč pravo mero skrbnosti in strokovnosti ocenjujem, da **znaša na dan 4. 11. 2024 tržna vrednost oz. vrednost lastniškega deleža obravnavanih nepremičnin:**

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN NA DAN 4. 11. 2024:

k.o. 247 Logarovci, -parc. št.	Tržna vrednost (november 2024) - do celote (1/1)	Delež lastništva – METKA ŽABOTA	Vrednost lastniškega deleža – METKA ŽABOTA
963/6	19.136,00	1/1	19.136,00
Skupaj:			19.136,00

(z besedo: devetnajst tisoč sto šestintrideset evrov in 00/100)

OPOMBA:

Ocenjena vrednost je podana v neto znesku in ne zajema davka na dodano vrednost in ne davka na promet z nepremičninami.

Lep pozdrav!

Veščica, 3. 12. 2024

CENILEC:
Roman ZADRAVEC, inž. gradb.

SEZNAM VSEBINE CENITVENEGA POROČILA:

- Naslovna stran poročila – str. 1
- Povzetek poročila – spremno pismo – str. 2
- Izhodišča za ocenjevanje (točka 1.00) – str. 4-5
- Predstavitev tehn. podatkov o nepremičninah (točka 2.00) – str. 6-9
- Analiza podatkov in vrednotenje (točka 3.00) – str. 9-11
- Uskladitev in končna ocena vrednosti (točka 4.00) – str. 12
- Izjava cenilca – str. 13
- Zapis o ogledu nepremičnin – str. 14

1.00 IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

1.10 Klasifikacija ocenjevalca

- sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeni objekti, stavbna zemljišča
- cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine
- izobrazba – inženir gradbeništva s strokovnim izpitom po ZGO
- članstvo v združenju SICGRAS in Inženirski zbornici Slovenije (IZS)

1.20 Upoštevani predpisi, standardi, dokumentacija:

- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih – Ur.list RS, št. 148/2021 z dne 15. 9. 2021
- Slovenski poslovno finančni standard SPS 2 in MSOV
- uveljavljene metode oziroma tehnike ocenjevanja vrednosti nepremičnin (30. Člen Zakona o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Ur. list RS št. 42 z dne 9.05.2003))
- spletni PEG Gradbeni portal z primeri nadomestitvenih vrednosti objektov
- povprečni indeks podražitev GZS za stanovanjsko gradnjo
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.list RS št.20/04)
- Priročnik za cenilce in izvedence “Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih” (FIABCI Slovenija)
- Standard za izračun površine in prostornine objekta SIST ISO 9836
- Vestnik za sodne izvedence in cenilce – Združenje SICGRAS
- tržna poizvedovanja in podatki o realiziranih prodajah ter ponudbah primerljivih nepremičnin (spletna aplikacija CGS Cenilec, portal nepremicnine.net, evidenca trga nepremičnin ETN)
- vir za oceno poplavne ogroženosti – ATLAS VODA – gisportal.gov.si
- predložene listine oz. podatki lastnika(ov) nepremičnin
- lastni arhiv uporabnih podatkov

1.30 Podatki o obravnavanih nepremičninah (obseg raziskav, narava in vir informacij)

- pridobljeni z ogledom obstoječega stanja nepremičnin dne 4. 11. 2024 na kraju samem brez prisotnosti lastnice Metke Žabota in predstavnika upnika (oba sta bila o ogledu pisno obveščena), fotografiranjem trenutnega stanja v naravi ter pregledom javno dostopnih podatkov o obravnavanih nepremičninah na spletnem portalu Prostor Geodetske uprave RS

1.40 Površinski podatki o zemljišču (obseg raziskav, narava in vir informacij)

- podatki o zemljišču preverjeni in povzeti po javno dostopnih dokumentih Geodetske uprave RS – portal Prostor, v e-Zemljiški knjigi ter prostorskem informacijskem sistemu občine Križevci PISO; zemljišče tudi ogledano in fotografirano v naravi dne 4. novembra 2024

1.50 Trg nepremičnin v regiji

Trg nepremičnin v Pomurski regiji je vsled manjše in razpršene poselitve relativno majhen in po tradiciji med najmanj dejavnimi, cene nepremičnin pa med najnižjimi v Sloveniji. Vse to je tudi posledica večje nezaposlenosti in nizke kupne moči prebivalstva. Ponudniki nepremičnin oglašujejo dokaj realne ponudbene cene, če želijo odziv potencialnih kupcev. Obseg prometa je majhen, čas prodaje pa se podaljšuje; vse to pa odraža spremenjena pričakovanja oz. obnašanje tržnih subjektov. Predvsem gre za previdnost investitorjev, ki zaradi manjše prometne hitrosti že zgrajenih nepremičnin in

negotovosti glede nadaljnje rasti cen le teh, upočasnjujejo tudi tempo novogradenj. Cene stanovanjskih in poslovnih nepremičnin in zemljišč za gradnjo v zadnjem obdobju odražajo določeno okrevanje nepremičninskega trga tudi v omenjeni regiji oz. tudi normalizacijo trga po koncu epidemije koronavirusa COVID-19.

Več je povpraševanja po obstoječih stanovanjskih nepremičninah (prodaja, najem), ponudba poslovnih nepremičnin pa še vedno presega povpraševanje. Glede na to, je tudi zaznati izvajanje projektov prestrukturiranja poslovnih stavb v stanovanjske.

Vsled majhnosti statističnih vzorcev, heterogenosti in sprememb v strukturi prodanih nepremičnin med različni obdobji, povprečne cene nepremičnin in njihove primerjave pogosto nimajo prave pojasnjevalne vrednosti.

1.60 Omejitveni pogoji

Pri ocenjevanju posamezne nepremičnine so z ozirom na specifičnost nepremičnine in dostopnost podatkov uporabljeni najustrežnejši tržni pristopi vrednotenja, ki jih upoštevam kot dovolj zanesljive za določitev tržne vrednosti posamezne nepremičnine.

Nepremičnine so vrednotene kot proste oseb, stvari in bremen (hipotek). Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča (ANU) ni predmet te ceditve.

Ocenjena vrednost nepremičnin se nanaša na čas, predmetne nepremičnine ter v uvodu omenjeni namen ocenjevanja. Poročilo o ocenjevanju nepremičnin je zaupne narave za ocenjevalca in naročnika, zato ne sme biti na razpolago tretjim osebam oz. nepredvidenim uporabnikom.

Ocenjena vrednost nepremičnin je vedno relativnega značaja (orientacijska); dejansko tržno oz. likvidacijsko ceno oblikujeta oz. dogovorita prodajalec in kupec nepremičnin.

Ocenjena vrednost tako ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato ne sme smatrati kot taka. V konkretnem primeru ocenjevanja so bili vhodni površinski podatki zaradi omejenega ogleda nepremičnin povzeti po podatkih v javno dostopnih bazah; predvidim njihovo točnost oz. zanesljivost. K le tem so bili pridružene kot cenovne osnove najustrežnejši tržni podatki o realiziranih prodajah primerljivih nepremičnin v soseski oz. ožji regiji. Kot ocenjevalec v konkretni zadevi nisem dolžan brez posebnega dogovora pričati pred sodiščem ali upravnimi organi, obrazlagati načine vrednotenja nepremičnin ali sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila.

1.70 Standard vrednosti, določen z MSOV

Pri ocenjevanju je za osnovo uporabljen standard tržne vrednosti po MSOV 1, ki je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na cene niso vplivali neprimerni dejavniki (kot npr. trenutno obdobje neravnovesja tržnih pogojev in posledično nezanesljivost tržnih podatkov).

1.80 Datum ocenjevanja

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na stanje nepremičnin ob terenskem ogledu le teh, to je ponedeljek 4. (četrtga) novembra 2024.

2.00 PREDSTAVITEV PODATKOV O NEPREMIČNINAH

2.10 Nepremičnine s parcelno št. 963/6 k.o. 247 Logarovci

Vir: Portal Prostor GURS – orto foto posnetek obravnavanih nepremičnin v k.o. 247 Logarovci (stavbno zemljišče)

REPUBLICA SLOVENIJA

Javni vpogled

PARCELE 247 963/6

VSEBINE

Parcela

Katastrska občina: 247 LOGAROVCI

Številka parcele: 963/6

Površina parcele: 1.495m²

Urejena parcela: ni urejena

Katastrski dohodek: 11,47 €

Število bonitetnih točk: 48

Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	11,5 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	88,5 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine razpršene	100 %

Vir: PISO Občina Križevci – namenska raba obravnavanega zemljišča v k.o. 247 Logarovci (stavbno nepozidano zemljišče)

PISO OBČINA KRIŽEVCI

Občinski prostorski načrt (ZSD OPN) > Namenska raba

PODLAGE

TEMATSKI SKLOPI

SKUPNI SLOJI

ISKANJE

ulica, hišna številka

zemljišpisno ime

koordinata E, N (D96)

nepremičnine

parcele

katastrska občina, številka, znos seznama

247 logarovci 963/6

pomembnejše storitve

Namenska raba - iskanje

02.12.2024 17:39:14; eovmap, www.nadsi.si

- stanje zemljišča v času ogleda nepremičnin 4. 11. 2024:



2.11 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnem prostorskem aktu lokalne skupnosti OPN (občina Križevci) zemljišče z osnovno namensko rabo "površine razpršene poselitve", nahaja pa se v območju razpršeno pozidane soseske (prevladujoča individualna stanovanjska pozidava). Na zemljišču je že bila zgrajena stavba, ki pa v naravi ne obstaja več (izjava lastnice ob ogledu oz. cenitvi iste parcele v letu 2016).

Zemljišče je sicer obdano s sosednjimi zemljišči iste kategorije oz. tudi s kmetijskimi oz. gozdnimi zemljišči.

Na vrednost stavbnega zemljišča vplivajo številni faktorji (splošni, naravni, ustvarjene danosti ter normativni oz. regulativni faktorji).

Splošni faktorji so predvsem: čas cenitve oz. prodaje, velikost površine, oblika in morebitni naklon zemljišča, izraba zemljišča, razvojna stopnja, pravice oz. bremena in obveznosti po javnopravnih predpisih ipd.

Naravni faktorji so predvsem: geološke in geomehanske značilnosti tal, konfiguracija terena, dostopnost, klimatske razmere, kakovost zraka ipd.

Faktorji ustvarjenih danosti so lahko: komunalno opremljanje, priključitev na prometni sistem, onesnaženost zemljišča, atraktivnost lokacije, relativna lega, stopnja izpostavljenosti hrupu in drugim motečim dejavnikom.

Normativno regulativni faktorji so lahko: namenska opredelitev zemljišč, urbanistična dokumentacija, zakonsko regulirana raba ali obdavčenost zemljišča ipd.

Pri tržnem vrednotenju ugotovimo vplivnost posameznih faktorjev na osnovi predhodne analize trga tovrstnih nepremičnin (ponudba, povpraševanje, opravljene transakcije).

Obravnavano zemljišče se sicer nahaja v srednje razviti razvojni fazi (surovo stavbno zemljišče, ki leži na območju že izdelanega zazidalnega načrta in je v skladu z njim namenjeno za točno določeno vrsto pozidave; lahko je že delno komunalno opremljeno oz. ga je možno komunalno opremiti z razpoložljivo komunalno opremljenostjo soseske).

Omenjena stopnja razvoja (dozorelosti) zemljišča je, kot najbolj vplivni splošni faktor, upoštevana pri oblikovanju enotne cene – tržne cene m² zemljišča.

V naravi (trenutna dejanska raba) je zemljišče zapuščeno in zaraščeno z plevelom, grmičevjem in samoraslim mešanim drevjem (lesna masa majhna), manjši del površine pa je zatravljen oz. po njem poteka stara dovozna pot.

2.12 Coniranje

Obravnavano zemljišče se nahaja v začetnem delu naselja Gajševci, s sprejemljivo oddaljenostjo od javne in socialne infrastrukture – izobraževanje, zdravstvo, kultura, ... (občinsko središče Križevci oddaljeno cca 5 km).

Zemljišče je dostopno neposredno iz asfaltirane ceste, ki vodi v ostali del naselja oz. soseske.

2.13 Terenske, geometrijske in fizikalne lastnosti

S ozirom na konfiguracijo terena, je zemljišče v spodnjem delu ravninsko, nadaljuje pa se v pobočje hriba. Ob očiščenju drevja oz. rastlinja, bi bilo zemljišče primerno za morebitni gradbeni poseg oz. ponovno gradnjo ustreznega (dovoljenega) objekta.

Glede geometrijske oblike ima zemljišče nepravilno, približno trapezno tlorisno obliko.

Glede fizikalnih lastnosti na osnovi opravljenega vizualnega ogleda ni zaznati težav glede geomehanske nosilnosti tal za temeljenje ali posebne ogroženosti zemljišča za plazovitost, poplavnost, potresnost ipd.

2.14 Urbana razvitost

Urbana razvitost okolja – bližina že poseljene oz. pozidane soseske (pretežno individualni stanovanjski objekti, gospodarska poslopja, ...) nima posebnih negativnih vplivov na razvoj obravnavanega zemljišča.

S ozirom na določeno namensko rabo v prostorskih aktih, je obravnavano zemljišče primerno za že opisano ponovno pozidavo.

Dostopnost javnega prometa (avtobus) je manj primerna (oddaljenost postajališč cca 3 km), oddaljenost avtocestnega priključka pa znaša cca 7 km.

2.15 Komunalna urejenost

Komunalna opremljenost ožje soseske (naselja) zagotavlja naslednjo opremo:

- individualna (električno in telekomunikacijsko omrežje, vodovodno omrežje, odvoz smeti)
- kolektivna (javna cesta, površinsko meteorno odvodnjavanje, prometna signalizacija)

3.00 ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

3.10 Splošna opredelitev nepremičnin po standardih ocenjevanja

3.11 Zemljišče

Zemljišče je opredeljeno kot površina zemlje ter prostor pod njo in nad njo. Lastništvo in pravice iz tega naslova v Sloveniji določa Stavarnopravni zakon.

3.12 Izboljšave zemljišča

Med izboljšave zemljišča uvrščamo zgradbe, konstrukcije ali prilagoditve na zemljišču trajne narave, ki vključujejo porabo dela in sredstev zaradi povečanja vrednosti ali koristnosti premoženja.

Izboljšave zemljišča imajo različne vzorce uporabe ali različno dobo koristnosti.

Zemljišče in izboljšave zemljišča so ločeni ekonomski deli nepremičnine, kar omogoča ločen – oddvojen prikaz vrednosti posameznih delov od skupne prodajne cene nepremičnine.

3.20 Načini vrednotenja nepremičnin

Način ocenjevanja nepremičnin v metodološkem smislu ločimo na posamično (individualno) ter množično vrednotenje. Oba pristopa temeljita na uporabi enakih podatkov in informacij na trgu. Razlikujeta pa se predvsem v tem, da posamično vrednotenje podrobno analizira predmetno nepremičnino, njeno mikrolokacijo ter lokalni nepremičninski trg. Pri množičnem vrednotenju pa hkrati ocenjujemo več istovrstnih skupin nepremičnin in upoštevamo najpomembnejše parametre, ki vplivajo na vrednost nepremičnine.

V okviru posamičnega vrednotenja – ocenjevanja vrednosti nepremičnin ločimo tri načine: način primerljivih prodaj, nabavnovrednostni način ter na donosu zasnovan način. Glede zajema podatkov upoštevata način primerljivih prodaj ter nabavnovrednostni način preteklo obdobje, na donosu zasnovan način pa napoved bodočih tržnih razmer.

Metode množičnega vrednotenja – ocenjevanja vrednosti nepremičnin pa temeljijo na modelih vrednotenja, ki so oblikovani na podlagi empiričnih in statističnih analiz podatkov o trgu nepremičnin.

Vsem navedenim načinom je skupno, da temeljijo na predpostavki najgospodarnejše uporabe, to je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna in finančno izvedljiva.

V obravnavanem primeru je glede na karakteristike ocenjevana nepremičnina ustrezen le način posamičnega vrednotenja, glede uvrstitve nepremičnine v ustrezni tržni segment pa primerjalni način vrednotenja.

3.30 Vrednotenje nepremičnin

3.31 Nepremičnine s parcelno št. 963/6 k.o. 247 Logarovci

3.311 Vrednost obravnavanega zemljišča (VZ):

/ primerjalni pristop - analiza realiziranih prodaj in ponudb neizboljšanih (prostih) zemljišč /

Pristop primerljivih prodaj izhaja iz dejanskih realiziranih prodaj nepremičnin (pri majhnem številu primerljivih podatkov – neaktivni trg tudi ponudb nepremičnin) na osnovi dejstva, da bi potencialni kupec – racionalni investitor plačal za obravnavano nepremičnino le ceno, kot so jo dosegle primerljive nepremičnine.

V postopku izračuna se opravijo prilagoditve vsled morebitnih razlik med obravnavano in primerljivimi nepremičninami (glede prodajne cene, značilnosti glede velikosti površine, lokacije, okoliščine prodaje – čas ipd.).

Iz primerjave izločimo nepremičnine, ki zahtevajo velike prilagoditve (selekcija nepremičnin). S sprejemljivimi prilagoditvami tako dobimo prilagojene prodajne cene z relativno majhnimi odstopanji. Na osnovi teh ocenjujemo tržno vrednost nepremičninskih pravic obravnavane nepremičnine na dan ocenjevanja.

Podatki za izračun vrednosti obravnavanih nepremičnin:

- velikost zemljišča (srednja razvojna stopnja):

Parcela, katastrska občina	Površina Pn (m2)
963/6 k.o. 247 Logarovci	1.495,00

- komunalna opremljenost soseske solidna

- tržna cena zemljišč znotraj UE oz. ožje regije, z primerljivimi lastnostmi, razčlenjenimi in navedenimi v nadaljevanju poročila (vir: aplikacija Trgoskop, portal nepremicnine.net);

indikatorja tržne cene: - prodana zemljišča po podatkih FURS (utež 2/3)

- objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/3)

A/ Analiza prodanih primerljivih zemljišč:

(izhodišče parcela št. 963/6 k.o. 247 Logarovci, površine 1.495,00 m2)

• Seznam primerljivih zemljišč za podrobnejšo analizo:

Primer št. / ID posla	Katastrska občina, št. parcele	Skupna velikost (m2)	Cena in RF (EUR/m2)	Datum prodaje (čas)
--------------------------	--------------------------------------	----------------------------	------------------------	---------------------------

1 / 831092	246 - Boreci, (407/14)	922,00	16,27 (II)	Julij 2024
2 / 684781	236 - Križevci, (308/1,2)	948,00	13,71 (II)	Januar 2023
3 / 690968	235 - Iljaševci, (390/2, 397/4)	1.209,00	19,85 (II)	Februar 2023
4 / 738885	232 – Stara N. vas, (495/1)	2.000,00	14,50 (II)	April 2023

• Izvedba primerjalne analize prodanih zemljišč z obravnavanim (prilagoditve v %):

Kriterij	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4
Čas prodaje	-1,05%	-7,35%	-7,00%	-6,30%
Pogoji prodaje	0	0	0	0
Lokacija	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Velikost	-2,86%	-2,73%	-1,43%	+2,52%
Fizične lastn.:				
-oblika	+2,50%	0	0	0
-dostop	0	0	0	0
-kom. oprema	-7,50%	-10,00%	-7,50%	-10,00%
Seštevek	-13,91%	-25,08%	-20,93%	-18,78%
Usklad. cene	14,01 EUR/m2	10,27 EUR/m2	15,69 EUR/m2	11,78 EUR/m2
Utež	0,40	0,15	0,20	0,25

Dosežena prodajna cena zemljišča na enoto mere (m2) ob upoštevanju uskladitev in uteži:

$$(14,01 \times 0,40 + 10,27 \times 0,15 + 15,69 \times 0,20 + 11,78 \times 0,25) = 13,23 \text{ EUR/m2}$$

B/ Analiza trenutnih ponudb primerljivih zemljišč (II. razvojna faza):

Katastrska občina	Vir informacije	Cena primerljivega zemljišča (EUR/m2)
247 Logarovci	nepremicnine.net	14,92
254 Moravci	nepremicnine.net	10,30
254 Moravci	nepremicnine.net	19,00
252 Mala Nedelja	nepremicnine.net	11,70
252 Mala Nedelja	nepremicnine.net	7,39
252 Mala Nedelja	nepremicnine.net	7,02
253 Drakovci	nepremicnine.net	6,58
252 Bučkovci	nepremicnine.net	7,56
255 Godomarci	nepremicnine.net	5,64
260 Spodnji Kamenščak	nepremicnine.net	29,16

Povprečna ponudbena cena: $(119,27 / 10) = 11,93 \text{ EUR/m2}$

- Indikativna (prilagojena) tržna cena stavbnega zemljišča na enoto mere (EUR/m2) ob upoštevanju uteži med prodajno (2/3) in ponudbeno ceno (1/3):

$$(13,23 \times 0,67 + 11,93 \times 0,33) = \mathbf{12,80 \text{ EUR/m2 ("A")}}$$

Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

Površina parcele Pn (m2)	Tržna cena po enoti A (EUR /m2)	Tržna vrednost VZ = Pn x A (EUR)
1.495,00	12,80	19.136,00

(z besedo: devetnajst tisoč sto šestintrideset evrov in 00/100)

4.00 KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI**4.10 Uporabljene metode pri ocenjevanju**

Na osnovi pridobljenih podatkov o nepremičninah sem uporabil z standardi predvideni pristop in sicer primerjalni pristop kot najustreznejši za tovrstne nepremičnine.

4.20 Izbrana tržna vrednost nepremičnin

Kot indikator tržne vrednosti, upoštevam s ozirom na namebnost obravnavanih nepremičnin izračunano vrednost po že omenjenem primerjalnem pristopu vrednotenja. Izbrana tržna vrednost obravnavanih nepremičnin tako znaša:

IZBRANA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN NA DAN 4. 11. 2024:

k.o. 247 Logarovci, -parcela št.	Tržna vrednost (november 2024) - do celote (1/1)	Delež lastništva – METKA ŽABOTA	Vrednost lastniškega deleža – METKA ŽABOTA
963/6	19.136,00	1/1	19.136,00
Skupaj:			19.136,00

(z besedo: devetnajst tisoč sto šestintrideset evrov in 00/100)

OCENIL:
Roman ZADRAVEC, inž. gradb.

IZJAVA OCENJEVALCA (SPS 2):

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo z predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu
- nimam sedanjih, oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila
- sem osebno pregledal imetje nepremičnin, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti (v omejenem obsegu – brez prisotnosti lastnice nepremičnin)
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nišče ni dajal pomembne strokovne pomoči

Izjava o skladnosti po MSOV:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in MSOV
- sem izpolnil zahteve po stalnem strokovnem izobraževanju
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto nepremičnin, katerih vrednost ocenjujem

CENILEC:

Roman ZADRAVEC, inž. gradb.

ZAPIS O OGLEDU NAPREMIČNIN



1. Osnova za ogled oz. cenitev:

- SKLEP OKRAJNEGA SODIŠČA V LJUBJANU
(OPR. ŠT. I 6/2024 Z DNE 7.10.2024)

2. Datum ogleda:

- PONEDELJEK 4.11.2024

3. Čas ogleda:

- DOPOLDAN OB 11:00 h

4. Kraj ogleda (lokacija nepremičnin):

- K.O. LOGAROVCI

5. Opombe:

- NEURAJENA (ZARASČENA) PARCELA

6. Osebe, prisotne ob ogledu, njihova funkcija, podpis:

- ROMAN ZADRAVEC, SOD. CENILEC

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a trailing flourish.